**密级：**公开

建议第20220829号

**案 由**：关于保障性租赁住房建议

**提 出 人：**李福利(共1名)

**办理类型：**分办

**承办单位：**市住房和建设局,市国有资产监督管理委员会,深圳税务局,市规划和自然资源局,市发展和改革委员会

**内 容：**

背景：2021年中央经济工作会议继续强调“房住不炒”的政策原则，同时强调“推进保障性住房建设”。深圳市已在《深圳市住房发展“十四五”规划》中提出规划期间建设筹集保障性租赁住房40万套、占同期深圳市住房建设筹集总量45%的目标。各界普遍预期2022年深圳市保障性住房发展将进入快速实施阶段，成为稳定房地产行业的重要边际力量。深圳是全国最大人口净流入城市，全国人口最年轻的城市，全国非户籍人口最多的城市，也是全国住房自有率最低的城市，深圳市的人均住房建筑面积远低于全国平均水平。住房供应不足、租赁住房市场波动大是深圳市面临的重大挑战，调控和平衡好租赁住房的供求关系是深圳市的一项重点工作，对深圳市吸引人才和实现市民安居具有重要意义。

政策建议：

（一）建议深圳市在供地阶段与驻深中央企业/国有企业合作，保证保障性住房项目的工期和质量。央企、国企为保障性租赁住房的筹集和建设主力，且在工期控制和工程标准要求等方面更加严格，能够更好地保障房屋建设质量。因此建议在保障性租赁住房土地供给方面给予央企、国企一定的支持。目前，已有成都、厦门等城市专门出台了鼓励国有企业发展保障性租赁住房的支持政策，部分可借鉴的政策措施包括支持国有企业利用已取得的非居住存量土地建设保障性租赁住房；单列保障性租赁住房用地并通过划拨、租赁、出让等方式由央国企建设供给保障性租赁住房；支持国有企业利用已取得使用权的集体建设用地上存量房屋改造为保障性租赁住房等。此外，建议可以成立专项工作小组，针对保障性租赁住房用地供给，提前与在深央国企深入沟通，强化合作。

（二）建议深圳市对承租保障性租赁住房的市民，包括在粤工作和生活的香港和澳门特别行政区居民，在符合一定条件的前提下（如在粤无房产等），依据租赁合同，提供租房补贴和税款抵扣等优惠。

（三）建议深圳市优化保障性租赁住房税收优惠政策。根据财政部、税务总局2021年7月发布的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，为进一步支持住房租赁市场的发展，企业向个人出租住房可享受增值税和房产税优惠，而对企业租户则暂无相关的政策支持。保障性租赁住房实际租户中较大比例为企业租户，建议深圳市进一步优化现有租赁住房的税收优惠政策，使租赁住房给员工居住的企业租户也能享受同等的增值税及房产税优惠，以提高政策的公平性，鼓励更多的社会主体参与保障性租赁住房市场，同时进一步降低租赁住房企业运营负担。

（四）建议加快公募REITs试点落地。建议加快保障性租赁住房公募REITs试点项目落地，打通权益融资和退出渠道，通过标杆效应增强市场主体参与保障性租赁住房市场建设的信心。同时，鼓励和引导合规经营的房地产企业作为保障性租赁住房的筹集和建设主力，积极参与保障性租赁住房公募REITs项目试点。